



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Baisse des APL et loyers

Question écrite n° 1858

Texte de la question

M. Paul Christophe alerte M. le secrétaire d'État, auprès du ministre de la cohésion des territoires, sur les conséquences de la réduction de l'aide personnalisée au logement (APL) pour les bailleurs sociaux et les collectivités locales. En juillet 2017, le Gouvernement a confirmé que les aides personnelles au logement baisseraient de 5 euros par mois au 1er octobre 2017. Afin de compenser cette baisse, le projet de loi de finances pour 2018 prévoit des baisses de loyers équivalentes dans les logements sociaux publics. Cette mesure augure une véritable déstabilisation pour l'équilibre financier des organismes HLM puisque leur modèle économique est basé sur un endettement à long terme remboursé par les loyers. Si ces loyers diminuent, les organismes devront piocher dans leur trésorerie pour rembourser les emprunts contractés. Suite à cette baisse de leurs ressources, les bailleurs sociaux n'auront d'autre choix que de rogner sur leurs investissements. Cela se traduira, très concrètement, par un ralentissement des projets de constructions, une baisse des crédits d'entretien, ou encore la réduction des travaux de réhabilitation. Certains bailleurs pourraient également augmenter les loyers de ceux qui ne touchent pas d'APL. Les locataires seront donc, au final, les grands perdants de la mesure. Parallèlement, la décision du Gouvernement fragilise le secteur du bâtiment. La Fédération française du bâtiment rappelle en effet que les travaux directement liés aux organismes HLM représentent 12 % de l'activité du bâtiment. Par ricochet, c'est donc un autre secteur qui pourrait pâtir de la baisse des loyers. Enfin, cette baisse fait peser un risque majeur sur les collectivités locales qui garantissent les emprunts des organismes HLM. Si ces derniers se retrouvent en cessation de paiements, les collectivités locales vont être appelées pour couvrir les emprunts. Or, nul besoin de rappeler la situation très précaire des finances locales, les communes sont déjà exsangues après les baisses de dotations répétées ces dernières années. Leur capacité à emprunter sera, en outre, dégradée. Par effet domino, la décision unilatérale et brutale du Gouvernement fragilise ainsi tout un dispositif et ses acteurs clés. La réforme du logement ne peut pas mettre en péril les organismes HLM qui doivent pouvoir continuer à assurer leurs missions en proposant des habitations décentes à des loyers abordables. Le Gouvernement a proposé des contreparties pour pallier la chute des ressources des organismes. Ces contreparties semblent actuellement insuffisantes. Par conséquent, il souhaite savoir si le Gouvernement entend ouvrir une concertation avec les organismes HLM publics afin de trouver une solution plus équitable, de nature à rassurer également les collectivités locales.

Texte de la réponse

La loi no 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018, et plus particulièrement son article 126, s'inscrit dans le cadre d'une réforme extrêmement ambitieuse du secteur du logement social portée par le Gouvernement. Cette réforme s'appuie sur deux principes : - une baisse, sur trois ans, des loyers des ménages modestes du parc social, avec la mise en place d'une réduction de loyer de solidarité (RLS) ; - adossée à cette RLS, une baisse de la dépense publique des aides personnalisées au logement (APL). Faisant suite aux discussions entre le Gouvernement et les représentants du secteur, la baisse des APL sera mise en œuvre progressivement. Elle sera ainsi limitée à 800 M€ en 2018 et 2019 pour atteindre 1,5 Md€ en 2020. Cette progressivité est rendue possible par une hausse du taux de 5,5 % à 10 % de la TVA applicable aux opérations

de construction et de réhabilitation de logements locatifs sociaux, mesure également prévue par la loi de finances pour 2018. La RLS sera lissée sur l'ensemble du parc de logements sociaux (hors logements en outre-mer, logements foyers et logements appartenant à des organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion, non concernés par la RLS) permettant ainsi à l'ensemble des organismes de contribuer de manière équilibrée. En particulier, l'accueil de ménages bénéficiant des APL ne sera, en aucun cas, pénalisant pour les bailleurs. Par ailleurs, une péréquation renforcée via la Caisse de garantie du logement locatif social est aussi instaurée pour aider les organismes les plus fragiles et faciliter la restructuration du secteur. Afin d'accompagner financièrement le secteur, plusieurs mesures de soutien à l'exploitation et à l'investissement sont également prévues dès 2018, notamment par l'intervention de la Caisse des dépôts et consignation. Le Gouvernement sera vigilant en particulier à ce qu'une réponse personnalisée et adaptée soit apportée à la situation de chaque organisme. Ces mesures prévoient notamment : - une stabilisation du taux du livret A sur deux ans à 0,75 % puis un changement de formule, - une proposition d'allongement de la maturité des prêts consentis par la Caisse des dépôts et consignation aux bailleurs, - la mise en place par la Caisse des dépôts et consignation d'une enveloppe de remise actuarielle de 330 M€, - la mise en place de 2 Md€ supplémentaires de prêts de haut de bilan bonifiés par Action Logement, - la mise en place d'une enveloppe de 4 Md€ de prêts à taux fixe in fine notamment pour accompagner la restructuration, - la facilitation de la vente des logements HLM. Cette réforme doit également s'accompagner d'une réorganisation du tissu des organismes de logement social. Cette orientation, discutée dans le cadre de la conférence du consensus sur le logement organisée par le Sénat, va trouver sa concrétisation dans le projet de loi « évolution du logement et aménagement numérique » (ELAN) qui sera déposé au Parlement au cours du premier semestre 2018. Elle vise, en facilitant notamment la fusion ou le regroupement d'organismes, à instituer une solidarité financière accrue et à renforcer leurs capacités d'investissement en mutualisant certaines fonctions stratégiques. L'emploi des moyens et ressources en faveur de cette politique du logement social, à laquelle le Gouvernement reste très attaché, en sera optimisé. L'ensemble des familles du secteur du logement social est actuellement associé à ces réflexions. Pendant cette période de réforme visant à consolider le modèle du logement social français au profit de l'ensemble de nos concitoyens, l'État sera aux côtés des organismes de logement social, aussi bien via le dispositif de péréquation créé au sein de la Caisse de garantie du logement locatif social pour aider les organismes les plus fragiles et faciliter la restructuration du secteur, qu'à travers les discussions que le ministre de la cohésion des territoires a demandé aux préfets de région et de département de mener pour qu'aucun territoire ne soit délaissé.

Données clés

Auteur : [M. Paul Christophe](#)

Circonscription : Nord (14^e circonscription) - Les Constructifs : républicains, UDI, indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 1858

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Cohésion des territoires \(M. le SE auprès du ministre\)](#)

Ministère attributaire : [Cohésion des territoires \(M. le SE auprès du ministre\)](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [10 octobre 2017](#), page 4774

Réponse publiée au JO le : [13 février 2018](#), page 1178